

Farum Industrijendomme A/S

Lyskær 13A, 2730 Herlev
CVR-nr. 21 14 57 42

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.12.15

Søren Stensdal
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Farum Industrijendomme A/S
c/o Stensdal Group A/S
Lyskær 13A
2730 Herlev
Hjemsted: Herlev
CVR-nr.: 21 14 57 42

Bestyrelse

Ole Depping Schneider, formand
Søren Stensdal
Stone Jørn August Jensen

Direktion

Søren Stensdal

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 for Farum Industrijendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 17. december 2015

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Ole Depping Schneider
Formand

Søren Stensdal

Stone Jørn August Jensen

Til kapitalejeren i Farum Industrijendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Farum Industrijendomme A/S for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og i ledelsesberetningen, hvor ledelsen redegør for den likviditetsmæssige situation i selskabet og betydningen heraf for fortsat drift. Vi er enige i beskrivelsen.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. december 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsbesiddelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8 og en nettoleje på DKK 3.801.523. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00
3.701.523	52.959.863	49.434.603	46.350.000	43.628.292	41.208.996
3.751.523	53.674.149	50.101.270	46.975.000	44.216.527	41.764.552
3.801.523	54.388.434	50.767.936	47.600.000	44.804.763	42.320.107
3.851.523	55.102.720	51.434.603	48.225.000	45.392.998	42.875.663
3.901.523	55.817.006	52.101.270	48.850.000	45.981.233	43.431.218

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.14 - 30.09.15 udviser et resultat på DKK 3.965.620 mod DKK 1.992.466 for tiden 01.10.13 - 30.09.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -11.137.526.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i året opskrevet ejendommen med t.DKK 2.354. Dette skyldes, at ejendommen efter en brand er renoveret og er herefter i væsentlig bedre stand.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen vil blive reetableret over en kortere årrække via egen indtjening og forbedet udlejning i selskabets ejendom, med deraf følgende positive værdireguleringer.

Der er for 2015/16 budgetteret med, at indtægter og udgifter likviditetsmæssigt ikke helt når hinanden i det kommende år. Det er dog ledelsens forventning, baseret på aktuel lejerinteresse, at der vil ske tilstrækkelig nyudlejning, der ikke er indarbejdet i budgettet til at selskabet ved egen drift kan dække likviditetsbehovet frem til 30.09.16.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	Bruttofortjeneste	3.447.909	2.511.972
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.353.760	2.312.693
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.100.961	535.079
	Resultat af primær drift	7.902.630	5.359.744
2	Andre finansielle indtægter	4	116
3	Andre finansielle omkostninger	-2.804.155	-2.797.061
	Finansielle poster i alt	-2.804.151	-2.796.945
	Resultat før skat	5.098.479	2.562.799
4	Skat af årets resultat	-1.132.859	-570.333
	Årets resultat	3.965.620	1.992.466
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.965.620	1.992.466
	I alt	3.965.620	1.992.466

AKTIVER		30.09.15	30.09.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	47.600.000	45.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	47.600.000	45.000.000
	Anlægsaktiver i alt	47.600.000	45.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.845	453.630
	Andre tilgodehavender	1.825.822	222.540
	Periodeafgrænsningsposter	19.732	46.609
	Tilgodehavender i alt	1.877.399	722.779
	Likvide beholdninger	2.794	178
	Omsætningsaktiver i alt	1.880.193	722.957
	Aktiver i alt	49.480.193	45.722.957

PASSIVER		30.09.15	30.09.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat	-17.137.526	-21.103.146
6	Egenkapital i alt	-11.137.526	-15.103.146
	Hensættelser til udskudt skat	7.215.263	6.082.404
	Hensatte forpligtelser i alt	7.215.263	6.082.404
	Gæld til realkreditinstitutter	48.629.443	50.730.404
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.629.443	50.730.404
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.128.383	1.642.269
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.230.246	510.827
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.289.194	1.786.228
	Anden gæld	125.190	73.971
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.773.013	4.013.295
	Gældsforpligtelser i alt	53.402.456	54.743.699
	Passiver i alt	49.480.193	45.722.957

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har forventninger til at udlejningsaktiviteten er stigende, og dermed at udlejningen vil skabe indtjening i regnskabsåret 2015/16. Det forventes af aktiviteterne vil være tilstrækkelige til at sikre en positiv pengestrøm. Ledelsen forventer herefter at kapitalen vil blive reetableret over en kortere årrække via egen indtjening og forbedret udlejning i selskabets ejendom, med dermed følgende positive værdireguleringer.

Der budgetteres med at indtægter og udgifter likviditetsmæssigt ikke helt når hinanden i det kommende år. Det er dog ledelsens forventning, baseret på aktuel lejerinteresse, at der vil ske tilstrækkelig nyudlejning, der ikke er indarbejdet i budgettet, til at selskabet ved egen drift kan dække likviditetsbehovet frem til 30.09.16.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	4	116
I alt	4	116

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	57.366	43.777
Øvrige finansielle omkostninger	2.746.789	2.753.284
I alt	2.804.155	2.797.061

4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.132.859	570.333
I alt	1.132.859	570.333

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.14	24.565.722
Tilgang i året	246.240
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	20.434.548
Kostpris pr. 30.09.15	45.246.510
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	2.353.490
Opskrivninger pr. 30.09.15	2.353.490
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.15	47.600.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 3.801 og en afkastprocent på 8. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 50% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.495. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 500-700 pr. m² og DKK 300 pr. m² for lagerarealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	6.000.000	-21.103.146
Forslag til resultatdisponering	0	3.965.620
Saldo pr. 30.09.15	6.000.000	-17.137.526

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	6.000	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.15	Gæld i alt 30.09.14
Gæld til realkreditinstitutter	38.631.862	48.629.443	50.730.404

8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 47.600. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds tilgodehavende.

Selskabet har udstedt pantebrev på t.DKK 45.940, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 47.600. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.